

A autoria da presente Proposição é do Senhor Prefeito Municipal.

Trata-se de PL que dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social – AEIS, para fins de inclusão em programas de urbanização e regularização fundiária, e dá outras providências.

Fica instituída como Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de inclusão em programas de urbanização e regularização fundiária, nos termos do artigo 40 da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 – Plano Diretor e da Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008, a área localizada no Bairro Vitória Régia II, sob Matrícula de Loteamento nº 3.939, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, e que são denominadas Quadras 80, 81, 83 e 84, conforme consta do Processo Administrativo nº 30.902/2015, contendo os seguintes lotes: **Quadra 80:** Lote 01 ao 28, Matrícula: 60.416 a 60.436; **Quadra 81:** Lote 01 ao 28, Matrícula: 60.437 a 60.456; **Quadra 83:** Lote 01 ao 14, Matrícula: 60.457 a 60.470; **Quadra 84:** Lote 01 ao 14, Matrícula: 60.471 a 60.484 (Art. 1º); a análise da situação jurídica, urbanística e ambiental da área relacionada no artigo anterior será realizada pela

Prefeitura Municipal de Sorocaba, através de seus órgãos competentes, respeitadas as disposições constantes da Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008; bem como, da Legislação Estadual e Federal pertinente (Art. 2º); cláusula de despesa (Art. 3º); vigência da Lei (Art. 4º).

Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso

Direito Positivo, neste diapasão passa-se a expor:

Verifica-se que este Projeto de Lei visa normatizar sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social – AEIS, para fins de inclusão em programas de urbanização e regularização fundiária; destaca-se que:

Conforme consta neste PL, o mesmo se justifica, pois:

É certo que a área irregular que será objeto de regularização fundiária compreende o Parque Vitória Régia II, sendo composta pelas Quadras 80, 81, 83 e 84 do Loteamento Parque Vitória Régia II, totalizando 123 lotes.

Esses imóveis eram de propriedade da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Social de Sorocaba (URBES); porém para a finalidade de promoção de habitação de interesse social, esses lotes foram transferidos para a Sociedade Comunitária de Habitação Popular no ano de 1990, com a condição de que a mesma construísse nesses lotes até o ano de 1991 e repasse os

mesmos para os seus associados. Esses lotes foram transferidos, porém, divididos de forma irregular, comprometendo o registro imobiliário de cada lote na forma que se encontra atualmente.

Assim, para que o Município de Sorocaba promova a regularização desses lotes, faz se necessário a aprovação deste Projeto de Lei para que ocorra a realização de levantamento topográfico dessa área, tendo em vista que a situação atual desses lotes, como já dito, não condiz com o projeto de loteamento aprovado pela Prefeitura de Sorocaba e registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba. Portanto, além do levantamento que resultará na demarcação urbanística dessa área, permitindo a abertura de uma nova matrícula, será necessário e realizado o levantamento cadastral, social e documental, de cada responsável por esses lotes, para a posterior aprovação de Projeto com nova matrícula imobiliária desse núcleo, permitindo assim que sejam abertas matrículas imobiliárias individualizadas, possibilitando a transmissão de cada lote ao seu responsável.

Destaca-se que Lei Nacional (Estatuto da Cidade) estabelece como objetivo da política urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e estabelece como diretriz a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo

e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, *in verbis*:

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de

normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Em consonância com a Lei de Regência para todo o País, no Município de Sorocaba, a Lei de Regência, estabelece a instituição do Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das ZEIS ou AEIS, **tais áreas são destinadas predominantemente à moradia** de população de baixa renda e sujeita às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; diz a aludida Lei:

LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008.

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIR O PLANO DE URBANIZAÇÃO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DAS ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*Art. 1º **Fica a Prefeitura Municipal autorizada a instituir Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social – ZEIS ou AEIS** – para assentamentos e ocupações informais, fixando normas e procedimentos **com a finalidade de promover a regularização fundiária**, seja ela sustentável, de interesse social, ou de interesse específico, com respectivas urbanizações, integrando-as à estrutura urbana da cidade. (g.n.)*

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

*I – Zona ou Área Especial de Interesse social (ZEIS OU AEIS):
área urbana instituída e definida por esta Lei, **destinada
predominantemente à moradia** de população de baixa renda e
sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do
solo; (g.n.)*

Sublinha-se que, as AEIS E ZEIS, acima definidas, **quanto a sua instituição**, é normatizada no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município, aprovado pela Câmara, o qual **estabelece que a Prefeitura Municipal de Sorocaba (mais precisamente o Chefe do Poder Executivo), nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá (discricionariamente) instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação**, com o objetivo de promover a regularização fundiária; dispõe o Plano Diretor:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 178/2014 – autoria do EXECUTIVO.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

*PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO
TERRITORIAL*

SEÇÃO V

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Art. 40. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III – promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV – promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V – criar um Banco de Terras.

Art. 41. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 42. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Face a todo o exposto, verifica-se que este Projeto de Lei encontra guarida na Legislação Pátria, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor.**

É o parecer.

Sorocaba, 15 de março de 2.016.

MARCOS MACIEL PEREIRA

ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES

Secretária Jurídica